

Association des Copropriétaires du Clos de la Ballade

**Clos de la Ballade 1 à 29
1140 Evere**

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
DES COPROPRIETAIRES DU "CLOS DE LA BALLADE 1 à 29",
QUI S'EST TENUE LE JEUDI 23 MARS 2015 DANS LA SALLE
"BREUGHEL" A L'EPIPHANIE, RUE DE GENEVE 470b,
1030 BRUXELLES



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

1. Vérification des présences et du quorum

- Les convocations ont été adressées dans les formes et délais prescrits par l'acte de base et la loi.
- Après relevé des présences, on constate que 45 copropriétaires sur 62 représentant quotes-parts 72.730 sur 100.000 sont présents et représentés. L'Assemblée est donc valablement constituée et apte à délibérer.

2. Désignation du bureau

- Mme BRUNO est désignée Présidente de l'Assemblée tandis que Mr DEVILLEZ et Mr DE WYNTER sont désignés Assesseurs à l'unanimité des voix présentes et représentées.
- Le syndic est confirmé comme secrétaire de la réunion.

3. Mise en concordance entre les statuts et la loi

- Pour rappel, l'Assemblée Générale a décidé de confier à l'Etude du Notaire signataire de l'acte de base l'adaptation des statuts par acte authentique et de faire supporter cette dépense par le Fonds de Réserve.
- L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le Conseil de Copropriété (C.C.P.) et le syndic pour toute décision relative à ce dossier.

4. Rapport d'activités sur l'exercice 2014

- En dehors de la gestion habituelle du syndic, incluant la partie administrative, la tenue de la comptabilité, les visites des parties communes et le suivi des contrats des différents prestataires de services, le Conseil de Copropriété (C.C.P.) s'est réuni à deux reprises (visite du Clos avec le jardinier et C.C.P. de contrôle des comptes).
- Contrats en-cours :
 - Espaces verts – Le Jardin des Senteurs – Monsieur DIELTIENS (durée : 1 an - date anniversaire : 01/04 – renon : préavis 3 mois) ;
 - Syndic : A4i sprl – P. AURIEL (durée : 3 ans – date anniversaire : 1/07/2017 - renon : préavis 3 mois) – en-cours.

5. Etat des procédures judiciaires en-cours

- Néant.

6. Comptabilité de l'exercice 2014

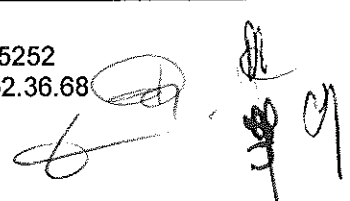
- La totalité des documents de la comptabilité a été remise au Conseil de Copropriété qui a vérifié les comptes en date du 11/02/2015.
- Le relevé des frais et le bilan sont parcourus en séance par le Conseil de Copropriété et le syndic.
- L'Assemblée approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les comptes et le bilan pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.
- L'Assemblée vote, à l'unanimité des voix présentes et représentées, quitus au syndic pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

7. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2015 et fixation de ses compétences et missions

- L'Assemblée Générale fixe, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les compétences et la mission du commissaire aux comptes comme suit :
 - vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
 - examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
 - examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
 - examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
 - vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- L'Assemblée Générale désigne, à l'unanimité des voix présentes et représentées, Monsieur RENSON en tant que commissaire aux comptes pour l'exercice 2015.

s.p.r.l. **A4i**

Pierre AURIEL - Géomètre - Expert immobilier - Membre IPI n° 105252
✉ rue Potaarde 76 - 1082 Bruxelles - ☎ : 02/460.11.35 – Fax : 02/452.36.68
Email **A4i@skynet.be**



8. Budget prévisionnel 2015

- Le budget (budget total de 18.050 Euros), distribué en séance aux copropriétaires, est approuvé à la majorité des voix présentes et représentées sous réserve des décisions ultérieures qui seront prises durant la présente Assemblée (cfr vote 1).

9. Aménagement des espaces verts du Clos

- Poiriers de l'allée centrale du Clos - suivi du mandat accordé au Conseil de Copropriété pour les travaux d'élagage ou de greffe nécessaires en vue de corriger les désordres régulièrement constatés :

- les travaux d'abattage n'ayant pas pu être réalisés, le Conseil de Copropriété a décidé de faire réaliser durant l'hiver une taille de restructuration des poiriers (budget : 1.850 €) ;
- des travaux d'entretien des poiriers doivent être désormais être exécutés de manière annuelle (budget : 1.350 €).

A la lecture de ce qui précède, l'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les membres du Conseil de Copropriété pour le suivi de ce dossier.

- Hautes tiges – généralités concernant l'élagage et l'abattage:
 - pour rappel, les travaux d'élagage ne sont pas compris dans le forfait contractuel du jardinier
 - le C.C.P. et le syndic rappellent à l'Assemblée Générale l'interdiction de procéder de manière individuelle à l'élagage des hautes tiges du Clos.
 - l'Assemblée Générale déplore que des travaux d'abattage ont été effectués par certains copropriétaires sans l'autorisation ni de l'administration communale ni de la copropriété. Les désordres constatés concernent les maisons unifamiliales n°12, 16, 17, 18, 19, 20 et 21.
 - les travaux de replantation des arbres abattus ou élagués de manière sévère sans intervention de la copropriété seront effectués aux frais des propriétaires concernés (budget approximatif HTVA de 270 € incluant l'enlèvement des poiriers abîmés, le rognage de la souche et la plantation d'un nouvel arbre).
- Hautes tiges de la butte avant et arrière :
 - butte avant :
 - le C.C.P. et le syndic rappellent à l'Assemblée Générale l'interdiction de procéder de manière individuelle à l'élagage des hautes tiges du Clos ;
 - des travaux d'élagage ont été exécutés courant 2014 sous le contrôle du Conseil de Copropriété (budget : 1.548,80 €).
 - butte arrière :
 - l'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, l'exécution de travaux d'élagage dans la butte arrière (devis : 3.300 € HTVA).
- Rappel du planning de taille des haies communes (hauteur et faces extérieures) : 1^{ère} quinzaine de mai et 1^{ère} quinzaine d'octobre. L'A.G. approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la proposition de mandat au Conseil de Copropriété en vue de statuer sur l'opportunité d'organisation d'une taille intermédiaire des haies en juillet si nécessaire. Il est rappelé en séance que ces travaux de taille complémentaire ne sont pas compris dans le forfait contractuel initial du jardinier (montant complémentaire de 970 €).
- Parcage sauvage dans le Clos :
 - placement de panneaux complémentaires d'interdiction de stationnement : l'Assemblée Générale décide de ne pas donner suite à cette proposition de travaux (devis DETIGE : 460 €).
 - le Conseil de Copropriété et le syndic rappellent qu'il est interdit de garer les voitures le long de la voirie située devant les maisons du Clos et la Résidence (en dehors des emplacements prévus à cet effet), ainsi que sur les emplacements et l'espace de voirie réservés aux pompiers. Les emplacements réservés aux pompiers doivent ainsi impérativement être maintenus libres de tout temps de manière à leur permettre toute intervention en urgence dans le Clos ou la Résidence moyennant le retrait des poteaux anti-parkings. Il est donc vivement conseillé aux personnes qui ne disposent pas d'un emplacement de parking personnel dans le garage de l'immeuble de garer leur voiture sur les emplacements prévus dans les différentes rues avoisinantes.
 - procédure pour le retrait des poteaux anti-parkings : Mme GRUIA (maisons unifamiliales) et Mr GULLO sont titulaires des clés; il y a lieu de les contacter de manière préalable à tout emménagement/déménagement de manière à procéder à leur retrait temporaire.


s.p.r.l. **A4i**

Pierre AURIEL - Géomètre - Expert immobilier - Membre IPI n° 105252
✉ rue Potaarde 76 - 1082 Bruxelles - ☎ : 02/460.11.35 – Fax : 02/452.36.68
Email **A4i@skynet.be**

10. Divers

- Evacuation et planning de ramassage des poubelles : un rappel est effectué par le Conseil de Copropriété concernant la gestion des poubelles des habitants qui sont refusées par le service de ramassage. Les habitants sont invités à respecter strictement les jours de collecte prévus pour le ramassage en vue d'éviter tout encombrement de voirie.
- Date de la prochaine A.G.S. : lundi 21 mars 2016.

Mme BRUNO
Président de l'Assemblée


Mr DEVILLEZ
Assesseur




Mr DE WYNTER
Assesseur



Annexes:

- Liste des présences ;
- Bilan 2014;
- Budget prévisionnel 2015;
- Vote 1.


P. AURIEL

s.p.r.l. **A4i**

Pierre AURIEL - Géomètre - Expert immobilier - Membre IPI n° 105252
☒ rue Potaarde 76 - 1082 Bruxelles - ☎ : 02/460.11.35 – Fax : 02/452.36.68
Email **A4i@skynet.be**



NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Mr ou Mme AGUADO-BAUDIL	PRESENT	Margagliotti	3430	3.430
Monsieur ou Madame BEGA - KAZBERG	PRESENT	Massaoui	2530	2.530
Madame Patricia BESTGEN	ABSENT		2690	-
Madame Giuseppina BRUNO	PRESENT		1700	1.700
Monsieur Marc DENIS	PRESENT	Bruno	1690	1.690
Madame DIAS - FERNANDES	ABSENT		3330	-
Mr ou Mme ESTEVES GOMES-AFONSO CORREIA	ABSENT		2570	-
Mr ou Mme GAUTIER - VANPARYS	PRESENT	Mastrosimone	2620	2.620
Madame Livia GRUIA	PRESENT		1650	1.650
Mr ou Mme HEYNDERICKX	PRESENT	Bruno	2430	2.430
Madame Jessica HOFLYK	PRESENT		2150	2.150
Monsieur Eric LAMIROY	ABSENT		1640	-
Monsieur ou Madame LEMOINE	PRESENT		2410	2.410
Monsieur Alfonso MANSO	PRESENT		2010	2.010
Mr ou Mme MARGAGLIOTTI - CIPRI	PRESENT		1630	1.630
Mme MASSAOUI ou Mr VAN HOOLANDT	PRESENT		1570	1.570
Mr ou Mme MASTROSIMONE- NUCCI	PRESENT		2370	2.370
Mr ou Mme Pierre-Correa	PRESENT		1690	1.690
Mme A.TROSHANI ou Mr G.DI FIORE	ABSENT		3700	-
Monsieur VERSTRAETEN et Madame PHILIPPE	PRESENT		1740	1.740
Monsieur Thierry WAMPACH	PRESENT	Bruno	2590	2.590
Madame Carmen ANGE	PRESENT		1260	1.260
Mr ou Mme BAILLIEN-GOKYAR	PRESENT		1500	1.500
Monsieur Marc BODSON	PRESENT		1150	1.150
Monsieur BUSSENS	PRESENT		1260	1.260
Mr ou Mme CIMENTI - SPANGARO	PRESENT		1260	1.260
Monsieur CIULLO	ABSENT		950	-
Madame Tiziana COZZI	ABSENT		1280	-
Madame Pascale DE BACKER	ABSENT		1260	-
Monsieur P.A. de JARACZEWSKI	PRESENT		1280	1.280
Monsieur Serge DE MARREE	PRESENT	Demarree	1530	1.530
Mr ou Mme Jean-Marc DE WYNTER - NAGEL	PRESENT		1260	1.260
Mme DERAECK - SMETS	PRESENT	Schmidt	1380	1.380
Mr ou Mme R. DEVILLEZ-EUGENE	PRESENT		1280	1.280
Mademoiselle DEVOS ou Madame WESEL	PRESENT		1530	1.530
Mademoiselle Cristina DIE MACULET	PRESENT	Juvenois	1260	1.260
Mr DUCHATEAU ou Mademoiselle JACQUES	ABSENT		1240	-
Mr et Mme DURIEUX-BRAGARD	PRESENT	Baillien	1260	1.260
Madame Geneviève GALEZ	ABSENT		1390	-
Mademoiselle GRAHAM	ABSENT		1070	-
Monsieur ou Madame GULLO-BELLOMO	PRESENT		1650	1.650
Mr ou Mme Willy IMBART-RELICH	ABSENT		1240	-
Mr R. JUVENOIS ou Mme D. FRANCOIS	PRESENT		1160	1.160
Monsieur Alain KAISER	ABSENT		950	-
Monsieur Franco MICHELETTI	PRESENT		1140	1.140
Monsieur Frédéric MICHIELS	ABSENT		1360	-
Monsieur Luc MOREAU	PRESENT		1260	1.260
Madame MOURAU - LIGNON	PRESENT		1430	1.430
Monsieur PROGOULIS	PRESENT		1530	1.530
Mr ou Mme RENAULT- MARTIN	PRESENT		1280	1.280
Monsieur Alain RENSON	PRESENT		950	950
Madame Monique SACRE	PRESENT		1260	1.260
Monsieur Laurent SCHMIDT	PRESENT		1260	1.260

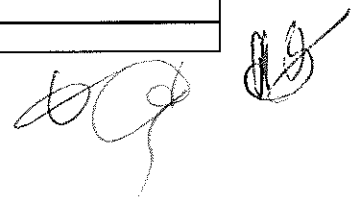
NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
Monsieur Guy VAN DER HOEDEN	PRESENT		1650	1.650
Monsieur William VANBEGINNE	PRESENT		1430	1.430
Mademoiselle Patricia VANDENBERGE	ABSENT		1240	-
Mr ou Mme P. VANDER VELDE - MELAIN	PRESENT		1530	1.530
Monsieur Bruno VERMEYLEN	ABSENT		1240	-
Mr ou Mme VINCIGUERRA-DABBICCO	PRESENT		1260	1.260
Mademoiselle Jacomina WATTIMURY	PRESENT	Gullo	1240	1.240
Monsieur Michel WAUQUIER	PRESENT		1280	1.280
Monsieur Bernard WULLEMAN	ABSENT		120	-
Totaux			100.000	72.730
Nombre d'absents	17			
Nombre de présents	45			
TOTAL	62			
		<u>Minimum</u>	<u>Réel</u>	<u>Vérification</u>
Quorum des 75% des quotités		75.001	72.730	FAUX
Quorum nombre propriétaires		32,0	45	OK
Quorum nombre quotités		50.000	72.730	OK

		Budget 2014	Réel 2014	Budget 2015
	ORDINAIRE			
6105300	Matériel & frais divers occupants	€ -		€ -
6105330	Frais divers propriétaires	€ -		€ -
6106000	Entretien jardin Clos	€ 6.000,00	€ 5.904,80	€ 6.000,00
6106030	Aménagement jardin Clos	€ 500,00	€ -	€ 500,00
6106100	Entretien jardin Résidence	€ 700,00	€ 665,51	€ 700,00
6106130	Aménagement jardin Résidence	€ -	€ -	€ -
6106200	Entretien jardin RC Résidence	€ 700,00	€ 665,49	€ 700,00
6106230	Aménagement jardin RC Résidence	€ -	€ -	€ -
6130000	Honoraires syndic occupants	€ 1.150,00	€ 1.145,16	€ 1.150,00
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ -	€ -	€ -
6140000	Assurances occupants	€ 150,00	€ 41,27	€ 150,00
6160300	Frais de gestion occupants	€ 600,00	€ 870,67	€ 900,00
6160330	Frais de gestion divers propriétaires	€ 1.000,00	€ 387,94	€ 500,00
6125000	Provisions			
	Total ordinaire	€ 10.800,00	€ 9.680,84	€ 10.600,00
	EXTRAORDINAIRE			
6106000	Elagage poiriers allée centrale et tilleuls	€ 1.800,00	€ -	€ 1.850,00
6106000	Entretien annuel des poiriers			€ 1.350,00
6106000	Elagage butte avant		€ 1.548,80	€ -
6106000	Elagage butte arrière			€ 4.000,00
6106000	Evacuation déchets		€ 232,32	€ 250,00
	Total extraordinaire	€ 1.800,00	€ 1.781,12	€ 7.450,00
	Total général	€ 12.600,00	€ 11.461,96	€ 18.050,00

ACP Clos de la Ballade 1 à 29
Exercice : du 01/01/2014 au 31/12/2014

Bilan après répartition au 31/12/2014

ACTIF		PASSIF	
4000000 - Propriétaires	-1 204.59	1000000 - Fonds de roulement	5 514.16
4999100 - Arrondis débiteurs	0.24	1600000 - Fonds de réserve	4 163.23
5300000 - Compte épargne	5 633.43	4400000 - Fournisseurs	2 358.75
GEBABEBB BE69 2107 1874 3578	5 633.43		
5500000 - Compte vue	7 607.06		
GEBABEBB BE28 2100 1878 5720	7 607.06		
12 036.14		12 036.14	



Etes vous "pour" ou "contre" l'approbation du budget prévisionnel 2015 pour un montant de 18.050 € (vote 1)?

NOMS		QUOTITES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
Mr ou Mme AGUADO-BAUDIL	POUR	3.430	3.430	-	-
Monsieur ou Madame BEGA - KAZBERG	CONTRE	2.530	-	2.530	-
Madame Patricia BESTGEN	ABSENT	2.690	-	-	-
Madame Giuseppina BRUNO	POUR	1.700	1.700	-	-
Monsieur Marc DENIS	POUR	1.690	1.690	-	-
Madame DIAS - FERNANDES	ABSENT	3.330	-	-	-
Mr ou Mme ESTEVES GOMES-AFONSO CORREIA	ABSENT	2.570	-	-	-
Mr ou Mme GAUTIER - VANPARYS	CONTRE	2.620	-	2.620	-
Madame Livia GRUIA	POUR	1.650	1.650	-	-
Mr ou Mme HEYNDRICKX	POUR	2.430	2.430	-	-
Madame Jessica HOFLYK	POUR	2.150	2.150	-	-
Monsieur Eric LAMIROY	ABSENT	1.640	-	-	-
Monsieur ou Madame LEMOINE	POUR	2.410	2.410	-	-
Monsieur Alfonso MANSO	POUR	2.010	2.010	-	-
Mr ou Mme MARGAGLIOTTI - CIPRI	POUR	1.630	1.630	-	-
Mme MASSAOUI ou Mr VAN HOOLANDT	CONTRE	1.570	-	1.570	-
Mr ou Mme MASTROSIMONE- NUCCI	CONTRE	2.370	-	2.370	-
Mr ou Mme Pierre-Correa	POUR	1.690	1.690	-	-
Mme A.TROSHANI ou Mr G.DI FIORE	ABSENT	3.700	-	-	-
Monsieur VERSTRAETEN et Madame PHILIPPE	POUR	1.740	1.740	-	-
Monsieur Thierry WAMPACH	POUR	2.590	2.590	-	-
Madame Carmen ANGE	POUR	1.260	1.260	-	-
Mr ou Mme BAILLIEN-GOKYAR	POUR	1.500	1.500	-	-
Monsieur Marc BODSON	POUR	1.150	1.150	-	-
Monsieur BUSSERS	POUR	1.260	1.260	-	-
Mr ou Mme CIMENTI - SPANGARO	ABSTENTION	1.260	-	-	1.260
Monsieur CIULLO	ABSENT	950	-	-	-
Madame Tiziana COZZI	ABSENT	1.280	-	-	-
Madame Pascale DE BACKER	ABSENT	1.260	-	-	-
Monsieur P.A. de JARACZEWSKI	ABSTENTION	1.280	-	-	1.280
Monsieur Serge DE MARREE	POUR	1.530	1.530	-	-
Mr ou Mme Jean-Marc DE WYNTER - NAGEL	POUR	1.260	1.260	-	-
Mme DERAECK - SMETS	POUR	1.380	1.380	-	-
Mr ou Mme R. DEVILLEZ-EUGENE	POUR	1.280	1.280	-	-
Mademoiselle DEVOS ou Madame WESEL	POUR	1.530	1.530	-	-
Mademoiselle Cristina DIE MACULET	ABSTENTION	1.260	-	-	1.260
Mr DUCHATEAU ou Mademoiselle JACQUES	ABSENT	1.240	-	-	-
Mr et Mme DURIEUX-BRAGARD	POUR	1.260	1.260	-	-
Madame Geneviève GALEZ	ABSENT	1.390	-	-	-
Mademoiselle GRAHAM	ABSENT	1.070	-	-	-
Monsieur ou Madame GULLO-BELLOMO	POUR	1.650	1.650	-	-
Mr ou Mme Willy IMBART-RELICH	ABSENT	1.240	-	-	-
Mr R. JUVENOIS ou Mme D. FRANCOIS	ABSTENTION	1.160	-	-	1.160
Monsieur Alain KAISER	ABSENT	950	-	-	-
Monsieur Franco MICHELETTI	POUR	1.140	1.140	-	-
Monsieur Frédéric MICHIELS	ABSENT	1.360	-	-	-
Monsieur Luc MOREAU	POUR	1.260	1.260	-	-
Madame MOURAU - LIGNON	POUR	1.430	1.430	-	-
Monsieur PROGOLIS	ABSTENTION	1.530	-	-	1.530
Mr ou Mme RENAULT- MARTIN	POUR	1.280	1.280	-	-
Monsieur Alain RENSON	ABSTENTION	950	-	-	950
Madame Monique SACRE	POUR	1.260	1.260	-	-
Monsieur Laurent SCHMIDT	POUR	1.260	1.260	-	-

Etes vous "pour" ou "contre" l'approbation du budget prévisionnel 2015 pour un montant de 18.050 € (vote 1)?

NOMS		QUOTITES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
Monsieur Guy VAN DER HOEDEN	POUR	1.650	1.650	-	-
Monsieur William VANBEGINNE	POUR	1.430	1.430	-	-
Mademoiselle Patricia VANDENBERGE	ABSENT	1.240	-	-	-
Mr ou Mme P. VANDER VELDE - MELAIN	POUR	1.530	1.530	-	-
Monsieur Bruno VERMEYLEN	ABSENT	1.240	-	-	-
Mr ou Mme VINCIGUERRA-DABBICCO	POUR	1.260	1.260	-	-
Mademoiselle Jacomina WATTIMURY	POUR	1.240	1.240	-	-
Monsieur Michel WAUQUIER	CONTRE	1.280	-	1.280	-
Monsieur Bernard WULLEMAN	ABSENT	120	-	-	-
		100.000	54.920	10.370	7.440
Résultat du vote					
	84,1%	POUR			
	15,9%	CONTRE			